

2-3925



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - כרמיאל

תכנית מפורטת מס' מק/כר/115/17 הנקראת:

איחוד מגרשים - בי"ס יסודי - רמת-רבין

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/במ/115/ שבתוקף.

18991	18986	גוש
3, 4, 5	111, 112	חלקי חלקה

יוזם התכנית: עיריית כרמיאל

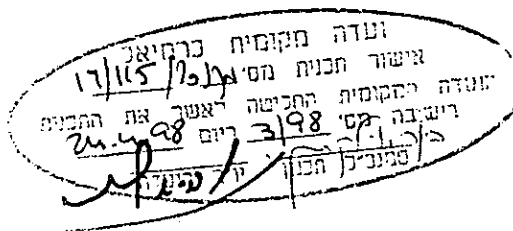
שד' נשיאי ישראל 11
טל: 04-9987961
פקס': 04-9884277

בעל הקרקע: עיריית כרמיאל

שד' נשיאי ישראל 11
טל: 04-9987961
פקס': 04-9884277

עורך התכנית: דניאל כהנא - אדריכל

ישוב קהילתי- מנוף
ד.נ. משגב 20184
טל: 04-9998623



תאריך: 21, נובמבר, 1997

21, דצמבר, 1997

11, מאי, 1998

10, יולי, 1998

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/כר/ 17/115 . התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/ במ/ 115 שבתוקף.

2. חלות, גבולות ומיקום התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף אליה. ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
מיקום בעיר: אזור דר' מערבי של העיר, בחלק הצפוני של שכונת רמת רבין.

3. מסמכי התכנית:

- א. תכנית זו כוללת 11 דפי הוראות בכתב המהווים את תקנון התכנית.
ב. התשריט המצורף לתקנון זה ערוך בקנ"מ 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתקנון.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות לתכנית מפורטת מס' ג/במ/ 115 שבתוקף מלבד השינויים נשואי תכנית זו. עם אישור תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה.

5. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע. בכפוף להוראות מפורטות בתכנית זו.

6. שטח התכנית:

12.390 דונם- מדודים בצורה ממוחשבת.

7. מטרות התכנית:

- עפ"י סעיף 62 / א (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965.
א. איחוד וחלוקת שטחים לצורכי ציבור-
הגדלת שטח לבי"ס יסודי (סעיף - 3) .
ב. שינוי בקוי בניה (סעיף - 4) .
ג. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי (סעיף - 5) .

8. באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכניות בתוקף
קו רצוף עם משולשים	קו גבול גוש
שטח תכלת	שטח מגורים ב'
שטח צהוב	שטח מגורים ג'
שטח חום מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
שטח ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח משובץ בקוים אדומים	שטח משולב מסחר, מבני צבור ומגורים
שטח חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח ירוק ואדום לסרוגין	דרך להולכי רגל

9. רשימת תכליות:

א. שטח למבנה ציבורי:
ישמש להקמת מבנה ציבורי, ב"ס יסודי וכן לשימושי לוואי הנדרשים למבנה זה.

ב. דרך קיימת או מאושרת:
תשמש לכביש, מדרכות, מעברים להולכי-רגל, חניה לאורכה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

ג. דרך להולכי רגל:
שביל גישה למגרש, למבנה ציבורי וש.צ.פ. ישמש גם למעבר רכב חרום, גישה, אספקה ולחניה. יש לפרט חומרי גמר ופרטי ביצוע בתכנית פיתוח באישור מהנדס העיר.

10. השימוש בקרקע ובבנינים:

א. הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תהיה על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) ועדכוניו.
ב. לא ינתן רשיון בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבנינים הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות.
ג. לא יוצע היתר בניה ע"י הועדה המקומית אלא לאחר אישור הועדה לתכניות בניוי ועיצוב אדריכלי וכן תכניות פיתוח ותחבורה מפורטות.

ד. כל עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים תעשה בתאום מלא עם מנהל הנדסה של עיריית כרמיאל ובאישורו ועל פי התכניות המאושרות. סיום עבודות הפיתוח בשטח, בניית החניות כנדרש, הסרת מבנים זמניים, סילוק פסולת ועודפי בניה, וכן חיבורים סופיים לרשת המים, החשמל והטלפון, כל אלא יהוו תנאי להוצאת תעודת גמר.

11. טבלת שטחים ושימושים:

יעוד	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %
	קיים		מוצע	
מבני ציבור- ב"ס יסודי (ב-ד)	7.740	62.47	9.150	73.85
מבני ציבור- מתקן תקשורת בזק(ב-ט)	1.410	11.38	---	---
דרך קיימת או מאושרת	3.120	25.18	3.120	25.18
דרך להולכי רגל	0.120	0.97	0.120	0.97
סה"כ	12.390	100.0	12.390	100.0

12. תחנת טרנספורמציה:

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית.
על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות,
בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

13. הפקעות לצרכי ציבור:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם
למפורט בחוק התכנון והבניה- תשכ"ה (1965) סעיף 188 ו- 189 על הצווים
והתקנות הנוגעות לענין.

14. איחוד וחלוקה:

החלקות הרשומות והחלקות המוצעות שטרם נרשמו אך אושרו בתכניות
קודמות בשטח תחולת התכנית תבוטלנה ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות
לפי המסומן בתשריט.

15. היטל השבחה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה כרמיאל תגבה היטל השבחה בשיעור,
בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א/
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין.

16. מקלטים/ מרחבים מוגנים:

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/
מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

17. סבלת זכויות והגבלות בניה:

(ע"פ תקנות התכנון והבניה, הישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

המגרש	גודל מגרש מינ'	שימושים עיקריים %	שטחי שרות %	סה"כ שטחי בניה	תכנית מירבית
מבני ציבור	9,000 מ"ר	45%	10%	55%	30%

המגרש (המשך)			גובה בניה מירבי		מרווחי בניה (מ')
	(מ')	קומות	קדמי	אחורי	צידי
מבני ציבור	15 מ'	3	עפ"י התשריט		

18. עיצוב ארכיטקטוני:

18.1 עיצוב הצורה החיצונית של הבנינים:

- א. כל בקשה להיתר בניה תציין את חמרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. חזיתות המבנה תהיינה מחומרים קשיחים. והקירות יצופו אבן או חומר אחר, בשיעור של 100% או בשילובים שונים באישור מהנדס העיר.
- ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין, כולל צביעה סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. בבקשה להיתר בניה יש להראות בצורה משולבת את חזיתות המבנים עם הקירות התומכים והגדרות תוך הדגשת קו גמר חיפוי המסד הנ"ל.
- ד. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.
- ה. תכנית המגרש שתוגש לצורך קבלת היתר בניה תהיה לפחות בקנ"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה עדכנית, ויסומנו שטחי גינון וחניה, פריקה וטעינה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מתקנים הנדסיים, מיקום ופרוט השילוט, תאורה וגידור לרבות פרטים אדריכליים וטכניים של כל הנושאים המפורטים לעיל.
- ו. מתקנים הנדסיים יוסתרו וישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- ז. בהתאם לאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית להתנות בעת הדיון בבקשה להיתר בניה תנאים נוספים הקשורים לעיצוב ולהעמדת המבנים. או לרמת הפרוט.
- ח. לא יהיו למבנה חזיתות אחוריות, חצרות שרות ישולבו בתחום במבנה, ויוסתרו על ידי גדרות אטומות או קירות אטומים כך שלא יראו לעין. יושם דגש על חזית המבנה לכיוון שד' נשיאי ישראל ושד' בקעת בית הכרם.

18.2 מזגנים:

המזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה, ויותקנו עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה.

18.3 שילוט:

א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, עפ"י פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס המבנה.

ב. תאסר הצבת שילטי פרסומת בחזית או על גג המבנים.

ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה עפ"י הנחיות עיריית כרמיאל.

18.4 אנטנות:

לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש.

18.5 קולטי שמש:

קולטי שמש ישולבו בתכנון עיצוב הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד, ובאישור מהנדס העיר.

18.6 צנרת:

לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין. כל חיבורי המים, חשמל, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו' תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותחוברנה למבנה בצורה פנימית.

18.7 ארובות:

א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים.

ב. מיכלי הדלק/סולר עבור תנורי חימום יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

18.8 פרגולות ומרפסות:

א. בכל הכניסות למבנה, יציאות לחצר, מרפסות וחצרות משק - יותקנו קירויים או פרגולות משולבים בעיצוב המבנה.

ב. צורה ומידות סופיות של הפרגולה או הגגון יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה, ותחשב עפ"י הוראות החוק.

ג. עיצוב הגגון או הפרגולה וחומרי בנייתם יותנו באישור מוקדם של מהנדס הועדה.

18.9 ערוגות ואדניות:

יותר שילוב של אדניות בנויות בחזיתות המבנה כחלק אינטגרלי של התכנון והגשת היתר הבניה.

18.10 גגות:

א. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס העיר.

ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.

19. סידורי נכים:

בחדרי המדרגות ובכניסות למבנים יבוצעו כל הסידורים הדרושים לגישה לנכים, הכל עפ"י המפורט בחוק הנכים.

20. שרותים ותשתיות:

20.1 ביוב:

היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב המרכזית של עיריית כרמיאל בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטים.

20.2 מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית כרמיאל.

20.3 סלילת דרכים ושבילים:

הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרים לבנייה, בביצוע הדרכים הכלולות בתכנית הבינוי לרבות כבישים, שטחי חניה, מדרכות, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומעברי מים.

20.4 ניקוז מי גשם:

לא תותר התקנת צנרת ניקוז לאורך חזיתות המבנה. פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את הניקוז עם מערכת הניקוז הטבעית ובאישור מהנדס העיר.

הנקוז יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתיעול על קרקעי ובצינורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים ובאישור מהנדס העיר.

אין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.

צינורות מי גשם יסומנו בתכנית במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.

20.5 חשמל:

כל חיבורי החשמל יהיו בכבלים תת-קרקעיים. הבניה תעשה בהתאם לתקנות חברת החשמל לבניה בקרבת קווי חשמל.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה: במידה ובאישור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:
 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

21. הוראות פיתוח זנוף:

21.1 תכנית פיתוח:

א. לפני הוצאת היתר בניה בתחום התכנית, תוכן תכנית פיתוח כללית בקנ"מ 1:250 לכל שטח התכנית או לקטעים על פי שיקול מהנדס העיר. תכנית זו תכלול:

1. תכנון כבישים, קביעת מפלסי הכבישים, וכן תכנון מערכת תיעול וניקוז.

2. תכנון קוי טלפון ומתקני חברת חשמל לרבות קוי מתח נמוך ותכנית תחנת טרנספורמציה עפ"י הנחיות התקנון. תכנית זו תתוכנן בתאום עם הרשויות הנוגעות לענין ותאושר על ידן.

3. פיתוח התשתית שבתחום התכנית, סלילת דרכים ומדרכות, תאורת רחובות, ביוב, ניקוז, תיעול וכן מערכת מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש.

ב. הועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה בביצוע נסיעות וגינון בתחום התכנית ובהתאם לתכנית פיתוח זנוף שתעשה ע"י אדריכל נוף מוסמך.

ג. תצורף תכנית נסיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקייה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה וצמחים, שיחים לשתילה, מפרט חומרי גמר וריצוף עם דוגמאות צבע ודגם. בתאום עם מחלקת גנים זנוף בעירייה ובאישור מהנדס העיר.

ד. יוגשו חזיתות המבנים במגרשים הפונים אל הרחובות הראשיים לכל שטחי הציבור עם דגש מיוחד על עיצוב הכניסה למגרש.

21.2 פיתוח מבנן:

כל האלמנטים של המגרש ישולבו ליחידה עיצובית אחת. המתכנן יבטיח שילוב נכון של עצים ביחס נכון למבנים.

התכנית תשלב בצורה אסתטית את הקירות התומכים, המסדים והגדרות יחד עם מתקנים כגון ארונות אשפה, מבני עזר וכו' לכלל יחידה עיצובית מגובשת.

במערכת תנועת הולכי רגל תשולב תאורה, מערכת שבילים, מדרגות, פינות ישיבה ומשטחים מרוצפים, מגרשי חניה וכו' כמערכת עיצובית אחת המשקפת עדיפות הולכי הרגל ע"ג תנועת כלי רכב.

במידה ויעשה שימוש במיכלי אשפה גדולים, תעוצב עמדת האשפה בשילוב הפיתוח גם בחזית חמישית מתוך מטרה להסתירה ולהמעיט מפגעי רעש וראיה.

21.3 מסלעות וקירות תומכים:

מסלעות תיבננה בהתאם למפרט הבינמשרדי.
מסלעות וקירות תומכים מעל גובה 2.0-2.5 מ' ידורגו כאשר המרחק בין דרוג אחד לשני יהיה לפחות 1.0 מ' שייועד לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מלא בצימחייה.
המסלעות יבנו מאבנים שטוחות בגובה של כ- 40 ס"מ תוך הקפדה על בניה אופקית. הקירות התומכים יהיו מחומר המותאם לאופי הרחובות הגובלים למגרש ולחומרים שבשימוש המבנה, באישור מהנדס העיר.

21.4 עצים:

א. במקום עצים צעירים מנטיעות ק.ק.ל. שיהיה צורך לעקרום במידה וקיימים ינטעו עצים בכמות מקבילה בתחום התכנית.
ב. עצים מבוגרים הניתנים להעתקה, כמו זיתים וחרובים - יועתקו.

22. חניות:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחומי המגרש על פי דרישות מהנדס העיר ולא פחות מתקן החניה בחוק הליכי תכנון ובניה, התקנת מקומות חניה בתוקף בזמן מתן היתר הבניה.
מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו מיטטחים גדולים של בטון/אספלט וזאת ע"י נטיעות עצים ושיחים, קירוי חלקי או פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

23. ביצוע התכנית:

א. התכנון והביצוע של המבנים והתשתיות והשטחים הפתוחים שבתחום התכנית כולל גיזון, תאורה, שילוט, גדרות, חומרי בניה וכו' יעשו ע"י היוזמים וע"פ הסכם הפיתוח עם העירייה.

ב. היתרי הבניה לעבודות עפר יוגשו בהנחיה ובליזוי של אדריכל נוף מוסמך או אדריכל מוסמך.

ג. הועדה המקומית רשאית לאחר אישור תכנית התשתיות ועבודות העפר להוציא היתרים לביצוע עבודות עפר ושרותי תשתית בתקופת הפקדת התכנית.

ד. הועדה המקומית תהיה רשאית באישור הועדה המחוזית להוציא היתרי בניה בתקופת ההפקדה של תכנית זו עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

24. חתימות:

.....יזום ומגיש התכנית: עיריית כרמיאל.....

(Handwritten signature)

.....עיריית כרמיאל..... בעל הקרקע:

דניאל כהנא-אדריכל
מושב פנוף משגב 0184
טל. 9998623 - 054

.....דניאל כהנא- אדריכל..... עורך התכנית: